Es. nn. 138/23-161/24 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona
Es. n. 12/25 notai
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
Referente della procedura: Notaio dott. Ursula Spini
Vendita telematica asincrona: 03.02.2027 ore 12,00
Valore di stima: Lotto 1 euro 154.000,00
Lotto 2 euro 152.200,00
Esperimento di vendita: terzo
Cron. n. /26

TRIBUNALE DI NOVARA
Procedimenti esecutivi immobiliari riuniti promossi da
XXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXX
* * * * * * * * * * * *
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis C.P.C.
TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Tutte le attività che, a norma degli artt.569 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso l'Associazione "Novara Procedure Esecutive" in via del Carmine 1/A - Novara.
Il Notaio Spini dott. Ursula, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Rossella Incardona, con provvedimento in data 6 marzo 2025 e successivo provvedimento in data 04 febbraio 2026;
rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati, vendita con l'applicazione della normativa sul credito fondiario chiesta da XXXXXXXXXX;
considerato che occorre stabilire le modalità per un ulteriore esperimento di vendita telematica asincrona dei beni pignorati;
visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **3 febbraio 2027 alle ore 12,00**, si procederà alla **vendita telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili di proprietà dell'esecutato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. C.P.C. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32 e precisamente:

COMUNE DI GALLIATE (NO) – frazione Regione Badovino - Via Montegrappa 80
LOTTO 1
Quota intera di piena proprietà

a) Villa singola sviluppata ai piani terreno e primo, composta da:
- al piano terra: lavanderia, bagno, corridoio, magazzino, locale caldaia e portico;
- al piano primo: soggiorno, cucina, bagno, camera doppia, due camere singole, scala, ripostiglio e corridoio.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 362.
Si precisa che sulla suddetta villa grava un vincolo che prevede il mantenimento della destinazione della stessa a servizio dell'attività agricola; tale vincolo non ha scadenza.
COMUNE DI GALLIATE (NO) – frazione Regione Badovino
b) Terreno agricolo della superficie complessiva di circa mq. 1.535.
c) Terreno agricolo della superficie complessiva di circa mq. 335.
Dati catastali

Gli immobili risultano rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Galliate (NO) al foglio 17 con i seguenti ulteriori dati:
- particella 335, subalterno 1, Via Monte Grappa n. snc, piano T-1, cat. A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 191, totale escluse aree scoperte mq. 182, rendita euro 890,89;
- particella 335, subalterno 2, Via Monte Grappa n. snc, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 74, superficie catastale totale mq. 86, rendita euro 110,83.
L'area di insistenza del fabbricato risulta altresì censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 17 con la particella 335 (ex particella 170), ente urbano di are 19.01;
e rispettivamente al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 17, con i seguenti dati:
- particella 338 (ex particella 171), porzione AA, semin irrig, classe 2, are 9.99, Deduz. C, reddito dominicale euro 11,71, reddito agrario 7,22; porzione AB, seminativo, classe 3, are 5.36, Deduz. C, reddito dominicale euro 3,18, reddito agrario 3,18;
- particella 343 (ex particella 336 ex particella 170), seminativo, classe 3, are 3.35, reddito dominicale euro 1,99, reddito agrario 1,99.
Coerenze in contorno:
- della villa: particella 338, particella 172, particella 343, particella 237, via Montegrappa;
- del terreno di cui alla particella 338: via Montegrappa, particella 172, particella 335 e ancora via Montegrappa;
- del terreno di cui alla particella 343: particella 172, particella 344, particella 237, particella 335.

Provenienza

Gli immobili nella loro originaria consistenza sono pervenuti all'esecutato, in regime di separazione dei beni, in forza dei seguenti atti:
- atto di permuta a rogito notaio Claudio Bellezza già di Novara in data 22.10.2007 rep. n. 96672/36437, (trascritto a Novara in data 6.11.2007 ai nn. 24167/14295);
- atto di compravendita a rogito notaio Claudio Bellezza già di Novara in data 22.10.2007 rep. n. 96673/36438, (trascritto a Novara in data 6.11.2007 ai nn. 24168/14296).

Pratiche edilizie

Il fabbricato di cui alla lettera a) è stato edificato in forza delle seguenti pratiche:
- P.E. n. 133/2007 per lavori di Nuova Costruzione di Villetta Residenziale Annessa ad Attività Rurale. Concessione Edilizia rilasciata in data 11/11/2007- n. prot. 2007/21720. L'agibilità è stata rilasciata in data 06/05/2009- n. prot. 7140 Agibilità:
Nr. 1 Appartamento al primo piano con locali accessori a piano terra;
Nr. Magazzino con annesso porticato.
Si precisa che tali fabbricati hanno esclusivamente destinazione rurale a servizio della attività agricola esistente;
- P.E. n. 135/2008 per lavori di Variante della 133/2007 Modifica Villetta Unifamiliare con Magazzino Ad Uso Agricolo Annessi All'Attività Rurale del Richiedente. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 11/11/2007- n. prot. 2007/21720. L'agibilità è stata rilasciata in data 06/05/2009- n. prot. 7140 Agibilità:
Nr. 1 Appartamento al primo piano con locali accessori a piano terra;
Nr. Magazzino con annesso porticato.
Si precisa che tali fabbricati hanno esclusivamente destinazione rurale a servizio della attività agricola esistente come da vincolo di cui all'Atto unilaterale d'obbligo Edilizio del 4.02.2008, ricevuto dal Notaio Claudio Bellezza già di Novara, repertorio n. 97260/36898, infra citato, senza scadenza predefinita.

Difformità urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione

Sono state riscontrate le seguenti difformità: manca una porta divisoria nel corridoio al piano 1, inoltre al piano terra il magazzino è utilizzato come abitazione.
Tali difformità sono regolarizzabili mediante ripristino al progetto depositato e utilizzo del piano terra come magazzino.
Dal punto di vista catastale, risulta indicata una porta nel corridoio al piano primo. Tale difformità è regolarizzabile mediante il ripristino della porta, non necessita di
presentazione di nuovo Docfa di aggiornamento Catastale.

Destinazione urbanistica
I terreni presentano destinazione agricola.
Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione
Gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 risultano entrambi occupati in forza di contratto di affitto stipulato in data 10.05.2023, registrato a Novara in data 13.06.2023 al n. 003773 – serie 3T, con scadenza il 11.11.2034.
Si precisa che i beni pignorati possono essere legittimamente venduti separatamente non sussistendo impedimenti giuridici alla distinta aggiudicazione dei lotti e in quanto alla ripartizione pro quota del canone di affitto unitario si rimanda all'integrazione di perizia dell'11.05.2026.
Ulteriori informazioni
Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.
Si segnala che per l'immobile di cui al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 335 risulta un vincolo di Dichiarata Sussistenza dei Requisiti di Ruralità con Domanda prot. n.NO0118824 del 11/07/2012.
Si segnalano altresì:
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 12.04.1999, repertorio n. 78678 ricevuto dal Notaio Bellezza Claudio già di Novara (trascritto a Novara il 21.04.1999 ai nn. 5345/3498) a favore del Comune di Galliate.
L'esecutato si è impegnato: 1) mantenere per un periodo di anni venti dalla costruzione la destinazione dei fabbricati erigendi sui terreni censiti nel C.T. come indicato al quadro b a servizio esclusivo dell'attività agricola, così come disposto dalla norma della legge regionale 5.12.1977 n. 56 - art.25 comma 5, integrata e modificata dalla legge regionale n. 50 del 20.05.1980 e successive modifiche ed integrazioni; 2) a mantenere le classi di coltura in atto sui sopra citati terreni; 3) a vincolare i sopracitati terreni a favore della eventuale erigenda abitazione rurale ai sensi della l.r.n. 56/77, art. 25 comma 11 e 14, intendendosi trasferita la cubatura edilizia di tutti i detti terreni sull'area sulla quale verrà realizzato l'edificio.
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 04.02.2008, repertorio n. 97260/36898 ricevuto dal Notaio Bellezza Claudio già di Novara (trascritto a Novara in data 13.02.2008 ai nn. 2530/1705) a favore del Comune di Galliate.
L'esecutato si è impegnato: 1) ad attenersi ad osservare tutto quanto previsto dall'art.25 della legge regionale n.56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, e ha costituito, in via solidale sull'immobile un vincolo che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile stesso a servizio dell'attività agricola (l.r.56/1977 art.25 comma 7); 2) a mantenere le classi di colture in atto dei terreni; 3) a vincolare tutti i terreni a favore della erigenda costruzione dovendosi ritenere trasferita la cubatura di tutti i detti terreni sull'area sulla quale verrà realizzato il fabbricato.
Il presente vincolo non ha scadenza predeterminata come meglio precisato: "Il **vincolo di destinazione a servizio dell'attività agricola** previsto dall'**art. 25, comma 7, della Legge Regionale Piemontese 56/1977** (L.R. 56/1977) impone che un immobile (spesso rurale) resti destinato all'uso agricolo per garantire la funzionalità e la vitalità delle aziende agricole, vincolando la sua trasformazione, anche dopo 20 anni o cambio di proprietario, se non viene dichiarata la decadenza, con obbligo di registrazione e trascrizione per renderlo efficace contro terzi, permettendo l'uso solo per funzioni strettamente connesse all'agricoltura e non per altre destinazioni, pena la decadenza del beneficio legato all'attività agricola."
Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.

COMUNE DI GALLIATE (NO) – frazione Regione Badovino -
LOTTO 2
Quota intera di piena proprietà
Capannoni Agricoli - Laboratorio lavorazioni carni, posto al piano terra, della superficie lorda complessiva di circa mq. 1.282.
Il lotto è composto da capannone allevamento conigli superficie utile di mq. 380 circa, capannone per allevamento maiali/polli mq. utili 536 circa, tunnel per allevamento animali da cortile mq. 49 circa, oltre a uffici, bagni, spogliatoi, celle frigo e locali deposito/lavorazione.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Galliate (NO) al foglio 20 particella 343 (ex particelle 117 e 118), Strada Vicinale Baccarino n. snc, piano T, cat. D/10, rendita euro 7.146,00.

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Galliate (NO) al foglio 20 con la particella 343, ente urbano di are 38.30.

Coerenze in contorno: strada vicinale Baccarino n. snc, particella 116, particella 119, particelle 130, 256, 257, 131, 132, 133, 134, 135, 136.

Provenienza

Gli immobili, nella loro originaria consistenza, sono pervenuti all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito notaio Maria Bellezza già di Novara in data 29.12.1987 rep. n. 3032, (trascritto a Novara in data 26.01.1988 ai nn. 1139/811);
- atto di compravendita a rogito notaio Bellezza Claudio già di Novara in data 8.04.1991 rep. n. 47791, (trascritto a Novara in data 06.05.1991 ai nn. 5401/4155).

Pratiche edilizie

Gli immobili sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 58/1988 per lavori di Nuova costruzione capannone Agricolo.
Concessione Edilizia rilasciata in data 11/03/1988- n. prot. 1988/4562;
- P.E. n. 30/1989 per lavori di variante alla concessione edilizia 58/88 per la costruzione di un locale ad uso tunnel di raffreddamento.
Concessione Edilizia rilasciata in data 01/02/1989- n. prot. 1989/02337;
- P.E. n. 169/1990 per lavori di Nuova costruzione Magazzino -Porcilaia.
Concessione Edilizia rilasciata in data 25/09/1990- n. prot. 1990/18998;
- P.E. n. 57/1991 per lavori di Nuova costruzione Conigliera.
Concessione Edilizia rilasciata in data 04/04/1991- n. prot. 1991/07302;
- P.E. n. 55/1994 per lavori di Nuova costruzione Tettoia e spogliatoio.
Concessione Edilizia rilasciata in data 03/03/1994- n. prot. 1994/05271;
- P.E. n. 90/1997 per lavori di Nuova costruzione tunnel per allevamento animali da cortile.
Concessione Edilizia rilasciata in data 29/04/1997- n. prot.1997/12836;
- P.E. n. 10/1999 per lavori di Ampliamento edificio per costruzione laboratorio lavorazioni carni.
Concessione Edilizia rilasciata in data 26/01/1999- n. prot. 1999/02618;
- P.E. n. 85/2001 Concessione Edilizia rilasciata in data 02/05/2001- n. prot. 2001/13469.

Difformità urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione

Sono state riscontrate le seguenti difformità: in riferimento alla concessione 10/99 del 14.04.99 negli elaborati depositati non vi è congruenza tra la pianta e i prospetti.

La pianta rispecchia lo stato di fatto, pertanto dovranno essere adeguati i prospetti alla pianta, e la sagoma del tetto risulta tonda in realtà è a due falde. Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia per adeguamento grafico dei prospetti.

Si segnala inoltre che sono state riscontrate difformità tra concessione e catasto regolarizzabili mediante ripristino allo stato come da concessioni edilizie.

Si rileva altresì che sarà necessario il ripristino di leggere difformità distributive regolarizzabili mediante aggiornamento Docfa.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

Gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 risultano entrambi occupati in forza di contratto di affitto stipulato in data 10.05.2023, registrato a Novara in data 13.06.2023 al n. 003773 – serie 3T, con scadenza il 11.11.2034.

Si precisa che i beni pignorati possono essere legittimamente venduti separatamente non sussistendo impedimenti giuridici alla distinta aggiudicazione dei lotti e in quanto alla ripartizione pro quota del canone di affitto unitario si rimanda all'integrazione di perizia dell'11.05.2026.

Ulteriori informazioni

Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.

Si segnala che per l'immobile di cui al Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 343 risulta un vincolo di Dichiarata Sussistenza dei Requisiti di Ruralità con Domanda prot. n.NO0118824 del 11/07/2012.
Si segnalano altresì:
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 12.04.1999, repertorio n. 78678, ricevuto dal Notaio Bellezza Claudio già di Novara (trascritto il 21.04.1999 ai nn. 5345/3498) a favore del Comune di Galliate.
L'esecutato si è impegnato: 1) mantenere per un periodo di anni venti dalla costruzione la destinazione dei fabbricati erigendi sui terreni censiti nel C.T. come indicato al quadro b a servizio esclusivo dell'attività agricola, così come disposto dalla norma della legge regionale 5.12.1977 n. 56 - art.25 comma 5, integrata e modificata dalla legge regionale n. 50 del 20.05.1980 e successive modifiche ed integrazioni; 2) a mantenere le classi di coltura in atto sui sopra citati terreni; 3) a vincolare i sopracitati terreni a favore della eventuale erigenda abitazione rurale ai sensi della l.r.n. 56/77, art. 25 comma 11 e 14, intendendosi trasferita la cubatura edilizia di tutti i detti terreni sull'area sulla quale verrà realizzato l'edificio.
- Atto di costituzione di vincolo di destinazione autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Bellezza Claudio già di Novara in data 8.04.1991 rep. n. 47791, (trascritto a Novara in data 6.05.1991 ai nn. 4156/5402).
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 04.02.2008 repertorio n. 97260/36898, ricevuto dal Notaio Bellezza Claudio già di Novara (trascritto in data 13.02.2008 ai nn. 2530/1705) a favore del Comune di Galliate.
L'esecutato si è impegnato: 1) ad attenersi ad osservare tutto quanto previsto dall'art.25 della legge regionale n.56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, e ha costituito, in via solidale sull'immobile un vincolo che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile stesso a servizio dell'attività agricola (l.r.56/1977 art.25 comma 7); 2) a mantenere le classi di colture in atto dei terreni; 3) a vincolare tutti i terreni a favore della erigenda costruzione dovendosi ritenere trasferita la cubatura di tutti i detti terreni sull'area sulla quale verrà realizzato il fabbricato.
Il presente vincolo non ha scadenza predeterminata come meglio precisato: "Il **vincolo di destinazione a servizio dell'attività agricola** previsto dall'**art. 25, comma 7, della Legge Regionale Piemontese 56/1977** (L.R. 56/1977) impone che un immobile (spesso rurale) resti destinato all'uso agricolo per garantire la funzionalità e la vitalità delle aziende agricole, vincolando la sua trasformazione, anche dopo 20 anni o cambio di proprietario, se non viene dichiarata la decadenza, con obbligo di registrazione e trascrizione per renderlo efficace contro terzi, permettendo l'uso solo per funzioni strettamente connesse all'agricoltura e non per altre destinazioni, pena la decadenza del beneficio legato all'attività agricola."
Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.
Il tutto come meglio in fatto e descritto nelle relazioni di stima depositate in atti dal geom. Giuseppe Bellini alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.
Gli immobili, sopra descritti, sono posti in vendita in lotti separati al prezzo base a fianco di ciascun lotto indicato:

PREZZO BASE	**OFFERTA MINIMA**	**RILANCIO MINIMO**
Lotto 1 euro 87.000,00	Lotto 1 euro 65.250,00	Lotto 1 euro 1.500,00
Lotto 2 euro 87.000,00	Lotto 2 euro 65.250,00	Lotto 2 euro 1.500,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
In fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:
1) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (in proprio o per persona da nominare a norma dell'art.

579, ultimo comma, C.P.C.), tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (anche se festivo, sabato o domenica), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. seguendo attentamente le istruzioni riportate sul portale.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

2) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:
   - il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015).
   - se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge.
   - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
   - se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
   - se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale, partita IVA) e dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, CPC.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 C.P.C. (e meglio sotto precisato).

L'offerta dovrà altresì indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; anche qualora fosse stato indicato nell'offerta un termine successivo, lo stesso sarà automaticamente ridotto a detto termine di legge;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c., non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta di acquisto.

3) All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato al successivo punto 4), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto dell'atto di matrimonio in carta libera o dichiarazione attestante il regime patrimoniale;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato di iscrizione nel registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

4) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. c/o la Banca Sella S.p.A. al seguente IBAN: **IT 93 B 03268 22300 052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 138/23 R.G.E., lotto n. ……. , versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

5) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" utilizzando il link ricevuto a seguito della compilazione dell'offerta. Il mancato versamento del bollo non determina inammissibilità

dell'offerta, l'aggiudicatario potrà integrare il tributo mancante sino alla scadenza del saldo prezzo, termine oltre il quale il professionista provvederà a segnalare l'omissione presso gli uffici competenti.
In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C.
A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
All'udienza sopra fissata si verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito della cauzione entro i termini indicati ed il pagamento del bollo e si provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

Deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta valida:
- se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., 3° comma;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base) si aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.
Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
La gara avrà inizio il giorno 03.02.2027 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 10.02.2027.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:
€ 250,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base fino a € 13.000,00;
€ 500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 13.000,01 a € 26.000,00;
€ 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 26.000,01 a € 52.000,00;
€ 1.300,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 52.000,01 a € 80.000,00;
€ 1.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 80.000,01 a € 100.000,00;
€ 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
€ 2.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base oltre € 260.000,00.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di

offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.
Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione.
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. n. 227/2015. Il residuo prezzo e l'ammontare delle spese verranno comunicati entro trenta giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

7) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Decreto Legislativo 01/09/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà versare, nei limiti del saldo del prezzo di aggiudicazione, al creditore fondiario, ai sensi dell'art.41 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n.385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese. Calcolate approssimativamente le somme dovute alla procedura, il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

8) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 C.P.C. .

9) Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.
In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante.
Stante il disposto dell'art. 585 c.p.c. ultimo comma, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà depositare al professionista delegato o al G.E. le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (*normativa antiriciclaggio*), dichiarazione indispensabile ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art 586 c.p.c.

****

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle irregolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura
La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
Nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia abitato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo famigliare, si avvisa l'aggiudicatario della facoltà di ottenere, con spese a carico della procedura, il rilascio dell'immobile a cura del custode, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., avanzando una specifica istanza o direttamente al professionista delegato, all'atto di corresponsione del saldo prezzo oppure, ed al più tardi, entro il termine perentorio di 7 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, con deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Decorso tale termine, in assenza di deposito di tale istanza, la liberazione resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.
La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno versati mediante apertura di conto corrente presso il Banco BPM S.p.A.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità seguenti:
a) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicate delle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia
b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati sui seguenti siti Internet:
- www.astegiudiziarie.it gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- www.tribunale.novara.it

- www.giustizia.piemonte.it;
c) mediante diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso il servizio di Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
d) mediante pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui periodici "Tabloid Piemonte" ed "Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale";
e) per tutte le procedure aventi almeno un lotto con un prezzo-base superiore ad euro 35.000,00, mediante il servizio Aste.Click a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: casa.it; idealista.it; attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).
E' autorizzata la pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia con i relativi allegati su eventuali siti internet a disposizione degli istituti di credito procedenti e/o intervenuti purchè con spese a loro carico e purchè sia garantita la normativa in vigore sulla privacy.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., il portale del gestore è www.astetelematiche.it cui si potrà accedere previa registrazione tramite il sito.
Per assistenza telefonica e supporto tecnico gli interessati potranno rivolgersi al numero verde 848.58.20.31 e "Staff Vendite" 0586/095310 (da lunedì a venerdì dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 17:00).

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati **IFIR PIEMONTE IVG s.r.l.**, in persona del Direttore, con sede in Novara, Via Enrico Fermi n.6, C.F. VGNLNZ67P02L219E tel. 0321/628676 – indirizzo e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili. Tale richiesta potrà essere avanzata accedendo direttamente dal sito www.astegiudiziarie.it

ULTERIORI INFORMAZIONI

Informazioni sulla vendita possono essere acquisite telefonando a Novara Procedure Esecutive al numero 0321/640095 (da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00).
Novara, 16/11/2026

Il Professionista Delegato
Notaio dott. Ursula Spini